+34 604 489 646
info@luxury-realty.com
luxury-realty.com



MÁLAGA

494 000 €

R5516542

[redacted]

4	2	122 m²
[redacted]	[redacted]	[redacted]








Desde Luxury Realty, nos complace presentar una propiedad verdaderamente única en el corazón vibrante del sur de España. Ubicada en la soleada y cosmopolita ciudad de Málaga, este inmueble representa una oportunidad inigualable para aquellos que buscan un estilo de vida de calidad, flexibilidad y potencial de inversión. Nos encontramos en la deseada zona de Olletas, cerca de Sierra Blanquilla, un enclave que combina la tranquilidad residencial con la proximidad al dinámico centro de la ciudad de Málaga, sus playas bañadas por el Mediterráneo y su rica oferta cultural y gastronómica.

Esta excepcional propiedad, con una superficie total construida de 122 m², desafía las convenciones al ofrecer no solo una, sino múltiples posibilidades para sus futuros propietarios. Es una inversión inteligente y un hogar versátil, diseñado para adaptarse a diversas necesidades vitales. La configuración actual comprende un elegante dúplex y un apartamento completamente independiente, cada uno con su propia entrada, pero con la fascinante opción de conectar ambos espacios para crear una residencia tríplex expansiva y cohesionada. Imagine las posibilidades: un hogar amplio para una familia numerosa, dos viviendas independientes para uso multigeneracional, o la combinación perfecta de residencia principal y fuente de ingresos a través de alquiler vacacional o de larga duración.

El dúplex, que ocupa las plantas tercera y cuarta de un edificio moderno equipado con ascensor, se distingue por su orientación suroeste, garantizando una luminosidad excepcional durante gran parte del día. Al entrar, se percibe de inmediato la atmósfera de confort y sofisticación. La planta principal del dúplex alberga un salón-comedor espacioso y luminoso, un santuario de relajación y entretenimiento que se extiende hacia una encantadora terraza. Este balcón privado es el lugar perfecto para disfrutar de un café matutino, contemplar las puestas de sol malagueñas o simplemente relajarse al aire libre. La cocina, independiente y completamente equipada, ha sido diseñada con funcionalidad y estilo, ofreciendo un espacio óptimo para la creación culinaria.

Ascendiendo a la planta superior del dúplex, encontramos la zona de descanso. Aquí se distribuyen tres dormitorios bien proporcionados, uno de ellos un dormitorio principal excepcionalmente amplio que destaca por sus armarios empotrados a medida, ofreciendo soluciones de almacenamiento inteligentes y un toque de lujo. La vivienda se complementa con un cuarto de baño completo y un aseo de cortesía en la planta principal, proporcionando comodidad para residentes y visitas. Además, dispone de un práctico espacio de almacenamiento, un detalle siempre valorado para mantener el orden y la armonía en el hogar.

Directamente debajo del dúplex, y con una entrada completamente independiente, se encuentra un apartamento que redefine el concepto de privacidad y versatilidad. El acceso a este apartamento se realiza a través de un agradable patio-terraza privado, un oasis exterior ideal para disfrutar del clima mediterráneo, organizar reuniones íntimas o simplemente desconectar. El interior del apartamento presenta un diseño funcional y acogedor, con un salón-comedor integrado, una cocina práctica y un dormitorio espacioso que cuenta con un vestidor, un elemento de lujo que añade comodidad y funcionalidad. Un cuarto de baño completo atiende a las necesidades de este espacio autónomo.

Ambas viviendas, el dúplex y el apartamento independiente, fueron objeto de una reforma integral y de alta calidad en el año 2020. Esto significa que la propiedad se encuentra en un estado impecable, lista para ser habitada sin necesidad de inversiones adicionales, ofreciendo acabados modernos y una estética contemporánea. La comunidad residencial, además, ofrece una gran zona de aparcamiento comunitario dentro de un recinto cerrado, una ventaja inestimable en Málaga, garantizando seguridad y comodidad para sus vehículos.

Esta propiedad representa una oportunidad ideal para una amplia gama de compradores. Para familias, ofrece la posibilidad de disponer de amplios espacios y privacidad, con la opción de adaptar el apartamento a las necesidades cambiantes, como una suite para invitados, un estudio para adolescentes o un espacio de trabajo remoto. Para aquellos que buscan vivir cerca de sus seres queridos manteniendo su independencia, es la solución perfecta para la vida multigeneracional. Y para los inversores con visión de futuro, la ubicación privilegiada en Málaga, la calidad de la reforma y la configuración flexible de las viviendas garantizan un excelente potencial de retorno, ya sea a través de alquileres a largo plazo o explotando la creciente demanda de alquiler vacacional en la Costa del Sol. Todo esto, a pocos minutos del vibrante centro de Málaga, con su rica historia, su revitalizado puerto y sus interminables oportunidades de ocio y cultura. Málaga, con su clima envidiable, sus playas doradas y

su ambiente acogedor, se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos de España, y esta propiedad le permite formar parte de ese encanto.

Costes estimados a cargo del comprador: La compra está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) según la Ley 5/2021 de Tributos Cedidos, con un tipo general máximo del 7%. La base imponible será la mayor entre el precio declarado en escritura y el valor de referencia catastral (Artículo 10 TRLITPAJD). Podrían aplicarse tipos reducidos según las circunstancias personales del comprador. Los honorarios notariales por la escritura pública y los honorarios del Registro de la Propiedad se regulan por aranceles oficiales según el Real Decreto 1426/1989 y el Real Decreto 1427/1989, respectivamente. Las estimaciones indicativas oscilan entre 500 € y 2.000 € para honorarios notariales y entre 250 € y 1.500 € para honorarios del Registro de la Propiedad. Servicios de gestoría administrativa (si se contratan voluntariamente, con honorarios libremente acordados): estimados entre 300 € y 500 €. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) es a cargo del vendedor (Artículo 104 TRLRHL). Coste total estimado para el comprador: 543.400 €. Esta estimación es indicativa y se proporciona de acuerdo con el Artículo 20.1(c) TRLGDCU. El importe final dependerá de las circunstancias específicas de la transacción y del comprador. NGS

■■■■■■

■■■■■■■■	R5516542	■■■ ■■■■■■■	■■■■■■■■■■■
■■■■■■	■■■■■■■	■■■■	494 000 €
■■■■■■■	4	■■■■■■	2
■■■■■■■	122 m²	■■■■■■■	–
■■■■■■■	–	■■■■■■■■	■■ ■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■, ■■■■■■■ ■■■, ■■■■, ■■■■■■■■

■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■

+34 604 489 646
info@luxury-realty.com
Avda. Rotary International, 5 · Edificio Tembo, 23
29660 Marbella

■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■ ■■■■■■■
■■■■■■■■ — ■■■■■ ■■■ ■■ ■■■■■■■■■■.